

## CLÁUSULAS SUELO: CÓMO RECLAMAR TRAS LA NUEVA SENTENCIA



Las **cláusulas suelo** se encuentran en algunos tipos de contratos de préstamo hipotecario, en los que se **aplica un interés variable** al importe del capital concedido por la entidad financiera.

El **Tribunal Supremo declaró abusivas algunas de estas cláusulas** en su sentencia 241/2013, de 9 de mayo de 2013. En esta sentencia, por un lado, se declararon nulas las cláusulas suelo de determinadas entidades financieras por considerarlas abusivas, debido a la **falta de transparencia en la información ofrecida** por estas a los consumidores antes de la celebración del contrato, derivada de la insuficiente información facilitada, ya que no se informó correctamente, en el momento de la celebración del contrato, sobre las **consecuencias económicas y jurídicas** que la aplicación de este tipo de cláusulas les podía suponer. Por otro lado, el Tribunal Supremo limitó los efectos de la declaración de nulidad, por la que únicamente se devolvían las cantidades a partir de la fecha de la sentencia, el 9 de mayo de 2013.

El pasado 21 de diciembre de 2016, el **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** declara que esta limitación no es acorde con lo establecido en el derecho de la Unión Europea, entendiendo que la declaración judicial de carácter abusivo de una cláusula conlleva el restablecimiento de las situación en la que se encontraba el consumidor de no haber existido nunca. Esto significa que las entidades financieras deben devolver con carácter retroactivo (desde la fecha en la que hubiera empezado a tener efectos esta cláusula), **las cantidades percibidas de más como consecuencia de las cláusulas suelo**.

¿Cómo saber si su contrato hipotecario contiene una cláusula suelo?

Si firmó una hipoteca con interés variable, **revise su contrato** y compruebe si en el mismo aparece una cláusula que limite la variación del interés aplicable.

En caso de que haya firmado un contrato con esta cláusula, analice, preferiblemente asesorado por un experto, si esa cláusula reúne las características de las cláusulas declaradas nulas por el Tribunal Supremo.

Situación actual tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea

**Las entidades financieras que tengan en sus contratos de préstamo hipotecario cláusulas con las características de las declaradas abusivas por el Tribunal Supremo** deben devolver con carácter retroactivo (desde la fecha en la que hubiera empezado a tener efectos esta cláusula), las cantidades percibidas de más como consecuencia de estas cláusulas suelo, reestableciendo la situación en la que se encontraría el consumidor de no haber existido nunca esa cláusula. Los **efectos retroactivos de la devolución** no podrán aplicarse en los supuestos en que exista una sentencia firme sobre el caso.

La recuperación de estas cantidades implica, además, la devolución que corresponda a la **Agencia Tributaria**, de las desgravaciones recibidas sobre la vivienda.

¿Cómo y dónde reclamar?

En caso que haya tenido o tenga en vigor una hipoteca afectada por este tipo de cláusulas, es conveniente **acudir lo antes posible a un experto**, como un abogado o a una asociación de consumidores, para que le asesoren y estudien si la cláusula suelo de su contrato hipotecario se puede considerar abusiva y, por tanto, nula con la consiguiente devolución de las cantidades que no hubiera tenido que pagar caso de no haber existido dicha cláusula.

Los bancos no están obligados a devolver las cantidades cobradas de más a los clientes de forma voluntaria, por lo que se recomienda contactar, una vez se haya asesorado, con la entidad financiera donde firmó la hipoteca, para informarse sobre la postura que va a tomar.

Si no le ofrecen ninguna solución o no le convence lo que le ofrecen, tendría varias opciones para reclamar estas cantidades:

- Por un lado, presentar una reclamación ante el **Servicio de Atención al Cliente** de su entidad. Si transcurridos dos meses desde la fecha de presentación de la reclamación, no obtiene respuesta, o no queda satisfecho con ella, puede acudir al **Servicio de Reclamaciones del Banco de España**. Más información [aquí](#). En caso de que tampoco obtenga una respuesta satisfactoria, tendría la opción de acudir a los tribunales.
- Por otro lado, puede **acudir directamente a los tribunales**. El juez decidirá si se dan las condiciones para considerar la cláusula como abusiva, en cuyo caso se considerará nula y podrá recuperar, por tanto, las cantidades de más que haya percibido la entidad financiera. El tribunal también determinará el alcance de dicha nulidad (si se extiende o no a todo el contrato).
- Por último, puede presentar una **denuncia ante la administración de consumo**, que tiene competencia para tramitar expedientes sancionadores a empresas que incorporan cláusulas abusivas en sus contratos. Sin embargo, las Administraciones Públicas no pueden declararlas inaplicables ya que esta potestad corresponde exclusivamente a los tribunales.